

Steinhagen

Einfamilienhaus mit zahlreichen Besonderheiten in Negast nahe der Ostsee

CODICE OGGETTO: 23311039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148,78 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.392 m²

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23311039
Superficie netta	ca. 148,78 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	148.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.03.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 auf einem ca. 1392 m² großen Grundstück. Durch die Wohnfläche von ca. 149 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Garage, ein Carport, eine Auffahrt mit elektrischem Eingangstor, ein Schuppen, zwei Terrassen, ein Weidenunterstand, ein kleines Gewächshaus sowie weiterer Nebengelass. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen und modernen Ausstattungsmerkmale des Hauses. Im Jahr 2020 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss komplett saniert und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Auch die Küche bekam 2020 neue Anbauten, Leitungen, hochwertige Küchengeräte sowie einen ansprechenden Fußbodenbelag. Die Immobilie bietet zudem einige Besonderheiten, die den Wohnkomfort erhöhen. So befindet sich am Haus eine Wallbox zum Laden eines Elektroautos. Im Treppengeschoss gibt es ein separates Fenster, was für zusätzliche Helligkeit sorgt. Die Garage mit elektrischem Tor ist genau, wie die Fassade des Hauses mit hochwertigem Klinker verkleidet. Ein weiteres Highlight ist der beheizte Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kamin, der ganzjährig nutzbar ist. Die Treppe im Haus ist aus Eschenholz gefertigt und verleiht dem Innenraum eine besondere Optik. Außerdem verfügen alle Fenster über elektrische Rollläden und die Hauptterrasse ist mit einer elektrischen Markise aus hochwertigen Materialien ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für die Nutzung erneuerbarer Energien und spart somit Energiekosten. Über zwei der Zimmer ist ein direkter Zugang zum Balkon möglich. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine ebenerdige Dusche mit gehobenen Garnituren. Die Küche ist mit modernen Geräten von Miele ausgestattet. Zudem sind Deckenleuchten vorhanden, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die Schubfächer in der Küche sind indirekt beleuchtet und ein beleuchteter Spiegel mit Touchdisplay sowie eine Abzugshaube runden die Ausstattung ab. Die Immobilie besticht außerdem durch ihre ruhige Lage und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine ideale Voraussetzung für Familien und Paare, die sowohl Ruhe als auch eine gute Infrastruktur schätzen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie mit ihrer Größe, Lage, Raumaufteilung und Ausstattung ein attraktives Angebot für jede Familie. Durch ihren gepflegte Zustand und die im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungen ist sie sofort bezugsfertig. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

Dettagli dei servizi

Modernisierungen, Sanierungen:

- ca. 2020 Komplettsanierung Badezimmer im Erdgeschoss mit ebenerdiger Dusche
- ca. 2020 Komplettsanierung der Küche

Entwicklungspotenziale:

- vier Dachschrägenfenster aus Holz

Besonderheiten:

- Wallbox am Haus
- separates Fenster im Treppengeschoss
- Garage mit Verblendmauerwerk
- hochwertiger Klinker am Haus
- beheizter Wintergarten mit Fußbodenheizung und Kamin
- Treppe aus Eschenholz
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- elektrische Markise über der Hauptterrasse aus hochwertigen Materialien
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Balkonzutritt über zwei Zimmer
- ebenerdige Dusche im Erdgeschoss mit gehobenen Garnituren
- moderne Küchengeräte von Miele
- Deckenleuchten, indirekt beleuchtete Schubfächer, beleuchteter Spiegel mit Touchdisplay und Abzugshaube in der Küche

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

Tutto sulla posizione

Negast ist ein Ortsteil in der Gemeinde Steinhagen. Dieser liegt ca. 5 Kilometer südwestlich von Stralsund. Der Ortsteil wird vom Amt Niepars verwaltet. Das Haus ist in sehr ruhiger Lage an einem Wendehammer gelegen. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls im Ort, wodurch Sie auf ein Auto nicht zwingend angewiesen sind. Einige wichtige Einrichtungen gibt es bereits im Ort z. B. ein Netto und andere können schnell erreicht werden. Mit dem Auto sind es nämlich nur wenige Minuten in die Hansestadt Stralsund. Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 23311039 - 18442 Steinhagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c Stralsund
E-Mail: stralsund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com